

ANALISIS AKAD IJARAH MUNTABIYA BITTAMLIK DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF DI INDONESIA

Nasrulloh Ali Munif

*Mahasiswa S-2 IAIN Tulungagung
ali_munib@ymail.com*

Abstract

The rapid development of the Islamic banking industry requires experts of Islamic economics and Islamic banking industry players to be more innovative. One form of action of these challenges is the emergence of a new contract is a contract agreement Ijarah Al muntabiya bit Tamlik (IMBT)/financial leasing with purchase. This contract is a contract is a hybrid combination of proprietary lease agreement at the end of the lease (sale and purchase agreement). This contract became the new breakthrough and provides much convenience for customers, but the existence of the contract IMBT still doubted by many. In general, they questioned how the legal basis of IMBT both Islamic law and positive law in Indonesia. In the perspective of Islamic law IMBT said to have met the principles, pillars and three terms of the contract. Kontempore economic thinkers such as Adimarwan, Al-Mujamma 'al-Fiqhi, and classical economic thinkers such as Hanabillah, Malikiyah, Shafi'ites and Hanabalah IMBT contract states that the law is permissible (allowed). When viewed from the standpoint of positive law in Indonesia contract IMBT included in the agreement is not named (Article 1319) arising from the principle of freedom of contract (Article 1338) and IMBT also meets the requirements of a valid agreement (Article 1320) as well as elements agreement. The legal consequences arising from the contract agreement IMBT is their right and obligation for them to do so.

Keywords: *Ijarah Al muntahiya bit Tamlik, Islamic law and positive law.*

Abstrak

Pesatnya perkembangan industri perbankan syariah mensyaratkan para ahli ekonomi Islam dan pelaku industri perbankan syariah untuk lebih inovatif. Salah satu bentuk tindakan tantangan ini adalah munculnya kontrak baru yaitu perjanjian kontrak Ijarah Al Muntahiya Bit Tamlik (IMBT)/ sewa keuangan dengan pembelian. Kontrak ini merupakan kontrak kombinasi (hibrida) dari perjanjian sewa milik pada akhir sewa (perjanjian jual beli). Kontrak ini menjadi terobosan baru dan memberikan banyak kemudahan bagi pelanggan, tetapi keberadaan IMBT kontrak masih diragukan oleh banyak pihak. Pada umumnya, mereka mempertanyakan bagaimana dasar hukum IMBT baik hukum Islam dan hukum positif di Indonesia. Dalam perspektif hukum Islam IMBT dikatakan telah memenuhi prinsip-prinsip, pilar dan tiga syarat-syarat dalam kontrak. Para pemikir ekonomi Kontemporer seperti Adimarwan, Al-Mujamma al-Fiqhi, dan pemikir ekonomi klasik seperti Hanabillah, Malikiyah, Syafi'iyah dan kontrak Hanabalah IMBT menyatakan bahwa hukum IMBT diperbolehkan. Bila dilihat dari sudut pandang hukum positif di IMBT kontrak Indonesia termasuk dalam perjanjian tidak bernama (Pasal 1319) yang timbul dari prinsip kebebasan berkontrak (Pasal 1338) dan IMBT juga memenuhi persyaratan perjanjian yang sah (Pasal 1320) sebagai serta perjanjian elemen. Konsekuensi hukum yang timbul dari IMBT perjanjian kontrak adalah hak dan kewajiban mereka bagi mereka untuk melakukannya.

Kata Kunci: *Ijarah Al Muntahiya Bit Tamlik (IMBT), hukum Islam, hukum positif.*

PENDAHULUAN

Semakin berkembangnya perbankan Syariah di Indonesia menjadikan produk-produk yang ada di perbankan syariah juga ikut berkembang pesat. Tidak hanya mempertahankan bentuk akad yang sudah ada sejak zaman dulu, kini para cendekiawan serta praktisi yang

bergelut diperbangkan syariah juga mengembangkan berbagai macam model bentuk akad baru. Berbagai model bentuk akad baru tersebut selain sebagai upaya untuk mengembangkan perbankan syariah juga sebagai bentuk penyesuaian perbankan syariah terhadap kemajuan perkembangan zaman.

Salah satu bentuk akad baru dari lembaga keuangan syariah yang ada saat ini adalah akad pembiayaan "*Ijarah Al Muntahiyah bit Tamlik*" (*financial leasing with purchase*)/ IMBT. IMBT merupakan kombinasi antara sewa menyewa (*ijarah*) dan jual beli atau hibah di akhir masa sewa.¹ Hal ini dapat disimpulkan terdapat dua bentuk penggabungan akad (*hybrid contract*) sekaligus yaitu sewa-menyewa dengan jual beli dan sewa menyewa dengan hibah. Penggabungan akad adalah kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan suatu muamalah yang meliputi dua akad atau lebih. Sehingga akibat hukum dari akad gabungan tersebut yaitu semua hak dan kewajiban yang ditimbulkannya dianggap satu kesatuan yang tidak dapat dipisah-pisahkan, yang sama kedudukannya dengan akibat-akibat hukum dari satu akad.² Salah satu parameter untuk menilai suatu produk Perbankan Syariah apakah telah memenuhi Prinsip Syariah atau tidak adalah dengan memperhatikan akad dan berbagai ketentuannya yang digunakan dalam produk tersebut.

Meski model akad baru tersebut merupakan sebuah langkah yang inofatif, namun hal tersebut masih menimbulkan polimik. Pasalnya, dari sisi penggabungan akadnya sendiri di kalangan para ulama Imam Madzhab masih menjadi *khilafiah* (perbedaan), belum lagi ini nanti di tinjau dari hukum positif yang ada di Indonesia, apakah sudah sesuai atau justru malah tumpang tindih. Berangkat dari permasalahan itulah sangat diperlukan kajian yang *kompreherensif* dan *holistic* mengenai akad gabungan baik secara hukum syariat dan hukum positif yang ada di Indonesia.

¹ Adiwarman A. Karim, *Bank Islam (Analisis fiqih dan Keuangan)*, Cetakan ke-3, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm 165.

² *Ibid.*

Ijarah Muntabiya Bittamlik (Financial Leasing With Purchase Option)

Pengertian Akad Ijarah Muntabiya Bittamlik

Ijarah Al Muntabiya bit Tamlik (financial leasing with purchase option) atau Akad sewa menyewa yang berakhir dengan kepemilikan ini pada dasarnya merupakan istilah modern yang tidak terdapat dikalangan fuqaha terdahulu. Untuk mencari Definisinya, maka kita harus mengurai kata yang terkandung di dalamnya lalu (secara *etimologi*) lalu baru kita dapat menyimpulkan definisi secara keseluruhan (secara *terminologi*). Dari susunan katanya, *Ijarah Al Muntabiya bit Tamlik* memiliki susunan kata yang terdiri dari “*at-ta’jir / al-ijarah (sewa)*” dan “*at-tamlik (kepemilikan)*”.

At-ta’jir menurut bahasa; diambil dari kata *al-ajr*, yaitu imbalan atas sebuah pekerjaan, dan juga dimaksudkan dengan pahala.³ Adapun *al-ijarah*: nama untuk upah, yaitu suatu yang diberikan berupa upah terhadap pekerjaan. Sedangkan *al-ijarah* dalam istilah para ulama ialah suatu akad yang mendatangkan manfaat yang jelas lagi mubah berupa suatu dzat yang ditentukan ataupun yang disifati dalam sebuah tanggungan, atau akad terhadap pekerjaan yang jelas dengan imbalan yang jelas serta tempo waktu yang jelas.⁴

Sedangkan *at-tamlik* secara bahasa bermakna: menjadikan orang lain memiliki sesuatu. Adapun menurut istilah ia tidak keluar dari maknanya secara bahasa. Dan *at-tamlik* bisa berupa kepemilikan terhadap benda, kepemilikan terhadap manfaat, bisa dengan ganti atau tidak. Jika kepemilikan terhadap sesuatu terjadi dengan adanya ganti maka ini adalah jual beli. Jika kepemilikan terhadap suatu manfaat dengan adanya ganti maka disebut persewaan. Adapun menurut Habsi Ramli, *Ijarah mumtabiyah bittamlik* adalah akad sewa menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakannya dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa pada saat

³ Adiwarman Kharim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004) hal. 128

⁴ Muhammad Syafi’I Antonio, *Bank Syariah: dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Inzani dan Tazkia Cendekia, 2001) hal. 117.

tertentu sesuai dengan akad sewa.⁵

Sementara itu Undang- Undang atau lembaga instansi yang ada di Indonesia memberikan definisi *Ijarah mumtabiyah bittamlik* sebagai berikut:

1. Pengertian akad pembiayaan *Ijarah Muntabiyah Bittamlik* berdasarkan undang-undang

Berdasarkan penjelasan pasal 19 ayat (1) UU Perbankan Syariah, yang dimaksud dengan akad *Ijarah Muntabiyah Bittamlik* adalah akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang.⁶ Pembiayaan *Ijarah Muntabiyah Bittamlik* merupakan salah satu bentuk kegiatan usaha bank syariah atau Lembaga Keuangan Syariah yang dilaksanakan berdasarkan *prinsip syariah*.

2. Pengertian Akad Pembiayaan *Ijarah Muntabiyah Bittamlik* Berdasarkan ketentuan Bank Indonesia

Berdasarkan lampiran surat edaran Bank Indonesia No. 5/26/BPS/2003 tentang Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia halaman 111, yang dimaksud dengan *Ijarah Muntabiyah Bittamlik* adalah perjanjian sewa-menyewa suatu barang antara *lessor/ muajjir* (pemberi sewa) dengan *lessee/ musta'jir* (penyewa) yang diakhiri dengan perpindahan hak milik objek sewa.⁷

Berdasarkan Buku Kodifikasi Produk Perbankan Syariah, Lampiran SEBI No. 10/31/ DPbS tanggal 7 Oktober 2008 Perihal Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah PBI No. 10/17/PBI/2008 tanggal 25 September 2008, yang dimaksud dengan *Ijarah Muntabiyah Bittamlik* adalah

⁵ Hasbi Ramli. *Toeri Dasar Akutansi Syariah*. (Jakarta:Renaissance 2005), hal,63

⁶ Wangsawidjadja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Kompas Gramedia Building, 2012), hlm. 267-268.

⁷ *Kamus Istilah Keuangan dan Perbankan Syariah Bank Indonesia*, 2006, hlm 21.

transaksi sewa- menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakan dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa.

Dalam ketentuan butir III.7.d Surat Edaran Bank Indonesia No. 10/14/DPbS tanggal 17 Maret 2008 Perihal Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah ditegaskan bahwa pelaksanaan pengalihan kepemilikan dan atau hak penguasaan objek sewa dapat dilakukan setelah masa sewa yang disepakati oleh bank dan penyewa selesai.⁸

1. Pengertian Akad Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional

Berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional No. 27/DSNMUI/III/2002 tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyya Bi Al-Tamlik*, yang dimaksud dengan sewa beli (*al-ijarah al-muntahiya bi al-tamlik*), yaitu perjanjian sewa menyewa yang disertai opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa, kepada penyewa, setelah selesai masa sewa.

2. Pengertian Akad Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* Berdasarkan PSAK No. 107 (Akuntansi *Ijarah*)

Berdasarkan Buku Kodifikasi Produk Perbankan Syariah, Lampiran SEBI No. 10/31/ DPbS tanggal 7 Oktober 2008 Perihal Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah PBI No. 10/17/ PBI/2008 tanggal 25 September 2008, yang dimaksud dengan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* adalah transaksi sewa- menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakan dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa. Dalam ketentuan butir III.7.d Surat Edaran Bank Indonesia No. 10/14/ DPbS tanggal 17 Maret 2008 Perihal Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta

⁸ Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Kompas Gramedia Building, 2012), hlm. 268-269.

Pelayanan Jasa Bank Syariah ditegaskan bahwa pelaksanaan pengalihan kepemilikan dan atau hak penguasaan objek sewa dapat dilakukan setelah masa sewa yang disepakati oleh bank dan penyewa selesai.⁹

1. Pengertian Akad Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional

Berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional No. 27/DSNMUI/III/2002 tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiya Bi Al-Tamlik*, yang dimaksud dengan sewa beli (*al-ijarah al-muntahiya bi al-tamlik*), yaitu perjanjian sewa menyewa yang disertai opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa, kepada penyewa, setelah selesai masa sewa.

2. Pengertian Akad Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* Berdasarkan PSAK No. 107 (Akuntansi *Ijarah*)

Dalam ketentuan butir 6 PSAK No. 107 tentang Akuntansi *Ijarah* ditegaskan bahwa perpindahan kepemilikan suatu asset yang di-*ijarah*-kan dari pemilik ke-pada penyewa dalam *Ijarah Muntahiya Bittamlik* dilakukan jika seluruh pembayaran sewa atas objek *Ijarah* yang dialihkan telah diselesaikan dan objek *Ijarah* telah diserahkan kepada penyewa dengan membuat akad terpisah.

Berdasarkan ketentuan- ketentuan tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa:

1. *Ijarah Muntahiya Bittamlik* adalah perjanjian sewa-menyewa antara bank sebagai pemberi sewa dan nasabah sebagai penyewa atas suatu barang yang menjadi objek sewa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa oleh nasabah kepada bank, yang mengikat bank untuk mengalihkan kepemilikan objek sewa kepada penyewa setelah selesai masa sewa

1. Bank syariah wajib melaksanakan pembiayaan berdasarkan akad

⁹ Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah,.....*, hlm. 269-270

Ijarah Muntahiya Bittamlik sesuai prinsip syariah dan ketentuan Bank Indonesia yang berlaku.

2. Dalam transaksi pembiayaan berdasarkan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* tidak dimungkinkan barang yang dibiayai dibalik nama atas nama nasabah sejak awal sebelum masa sewa berakhir.
3. Resiko yang dihadapi bank syariah apabila pelaksanaan pembiayaan dengan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* bertentangan dengan hukum dan prinsip syariah adalah pembatalan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* tersebut demi hukum.

Rukun dan Syarat Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik

Adapun Rukun dan Syarat Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik adalah:

Rukun

- a. Penyewa (*musta'jir*) atau dikenal dengan lesse, yaitu pihak yang menyewa objek sewa. Dalam perbankan, penyewa adalah nasabah.
- b. Pemilik barang (*mu'a'jir*), dikenal dengan *lessor*, yaitu pemilik barang yang digunakan sebagai objek sewa.
- c. Barang/objek sewa (*ma'jur*) adalah barang yang disewakan.
- d. Harga sewa/ manfaat sewa (*ujrah*) adalah manfaat atau imbalan yang diterima oleh *mu'a'jir*.
- e. Ijab Kabul, adalah serah terima barang.

Syarat

- a. Kerelaan dari pihak yang melaksanakan akad.
- b. *Ma'jur* memiliki manfaat dan manfaatnya dibenarkan dalam islam, dapat dinilai atau diperhitungkan, dan manfaat atas transaksi ijarah muntahiya bittamlik harus diberikan oleh *lesse* kepada *lessor*.¹⁰

¹⁰ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 164

Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (Financial Leasing With Purchase Option) **Ditinjau Dalam Persepektif Hukum Islam**

Analisis Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik Dari Segi Asas- Asas Aqadnya

Mohammad Daud Ali mengartikan *asas* apabila dihubungkan dengan kata *hukum* adalah kebenaran yang dipergunakan sebagai tumpuan berpikir dan alasan pendapat terutama dalam penegakan dan pelaksanaan hukum.¹¹ Dari definisi tersebut apabila dikaitkan dengan perjanjian dalam hukum kontrak syariah adalah, kebenaran yang dipergunakan sebagai tumpuan berpikir dan alasan pendapat tentang perjanjian terutama dalam penegakan dan pelaksanaan hukum kontrak syari'ah. Kalau kita melihat dari Rukun dan Syarat dari Muntahiya Bittamlik (*Financial Leasing With Purchase Option*) dapat kita ambil kesimpulan bahwa dalam akad itu mengandung asas- asas dalam perjanjian syariah yakni berikut: *asas tauhid/ilahiah, asas kebolehan dan kebebasan, asas keadilan, asas persamaan, asas kejujuran dan kebenaran, asasertulis, asas kemanfaatan dan kemaslahatan.*¹²

Analisis Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik dari Rukun Akad

Rukun adalah unsur yang mutlak harus ada dalam sesuatu hal, peristiwa atau tindakan.¹³ *Pertama*, adanya *shighat*. Akad IMBT terdapat dua bentuk akad yaitu akad *ijarah* yang diakhir dengan janji akad jual beli dan akad *ijarah* yang diakhiri dengan janji *hibah*. Pihak yang menyewakan berjanji (*wa'ad*) kepada penyewa untuk memindahkan kepemilikan objek setelah masa sewa berakhir yang dinyatakan dalam akad IMBT. Karenanya dalam akad IMBT terdapat dua akad yang berbeda, yaitu akad *ijarah*, dan pada akhir masa *ijarah* dibuat suatu akad pengalihan hak atas barang yang disewakan.¹⁴ Sehingga *ijab* dan *qabul* antara Bank Syariah

¹¹ Mohammad Daud Ali (2000). *Hukum Islam: Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia*, cetakan ke-8. (Jakarta: Raja Grafindo Persada), hlm. 50-52.

¹² Lihat dan Bandingkan dengan Muhammad Daud Ali, *Hukum Islam (Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia)*, (Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007), hlm 126.

¹³ Daeng Naja, *Akad Bank Syariah*, (Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2011), hlm 21.

¹⁴ Irma Devita Purnamasari dan Suswinarno, *Akad Syariah*, (Kaifa, Bandung, 2011), hlm 108.

dan nasabah dapat diketahui dengan jelas cara pemindahan kepemilikan objek pada awal kesepakatan. *Kedua*, pelaksana akad (*Al-Aqid*). Pihak-pihak yang melakukan akad IMBT yaitu *Musta'jir* (penyewa) adalah pihak yang menyewa asset yaitu Nasabah (debitur) dan *Mu'jir* (pemilik) pihak pemilik yang menyewakan aset yaitu Bank Syariah (kreditur). *Ketiga*, Objek akad (*Al-Ma'aqud*). Objek akad dalam akad IMBT yaitu *ma'jur* (aset yang disewakan) yaitu manfaat dan jasa pada suatu barang dan *ujrah* (harga sewa) yaitu harga yang disepakati oleh para pihak dalam akad IMBT.

Pada umumnya objek akad dapat dianggap sah apabila memenuhi syarat, yaitu telah ada pada waktu akad diadakan, dibenarkan oleh *syara'*, dapat ditentukan dan diketahui dan objek diserahkan pada waktu akad terjadi. Walaupun demikian, beberapa syarat tersebut dapat disimpangi yaitu objek akad telah ada pada waktu akad IMBT diadakan dan syarat bahwa objek akad IMBT diserahkan pada waktu akad IMBT terjadi. Pengecualian ini didasarkan pada prinsip *istihsan*¹⁵ yaitu suatu dalil yang terkuat menunjukkan bahwa hukum Islam adalah suatu hukum yang berkembang dalam masyarakat untuk menjaga dan memenuhi kebutuhan manusia dan tidak bertentangan dengan *syara'*.

Analisis Akad Ijarah Muntabiya Bittamlik dilihat dari Syarat-syarat Akad

Syarat adanya akad, yaitu sesuatu yang mesti ada agar keberadaan suatu akad diakui *syara'*. Makna akad secara *syar'i* yaitu hubungan antara *ijab* dan *qabul* dengan cara yang dibolehkan oleh syariat yang mempunyai pengaruh secara langsung.¹⁶ Syarat adanya akad harus memenuhi syarat umum yaitu terpenuhinya rukun akad dan syarat khusus. yaitu syarat tambahan seperti adanya saksi. Akad IMBT yang dibuat secara notariil maupun dibawah tangan terdapat minimal dua saksi yang hadir. Sehingga dengan terpenuhinya syarat umum dan syarat khusus maka telah ada

¹⁵ Amir Syarifuddin, *Ushul Fiqh*, (Logos Wacana Ilmu, Ciputat, 2009), hlm 319.

¹⁶ Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat Sistem Transaksi dalam Fiqh Islam*, (Amzah, Jakarta, 2010), hlm 17.

adanya akad IMBT.

Syarat sahnya akad adalah tidak terdapatnya lima hal perusak sahnya akad yaitu ketidakjelasan jenis yang menyebabkan pertengkaran, adanya paksaan, membatasi kepemilikan terhadap suatu barang, terdapat unsur tipuan, terdapat bahaya dalam pelaksanaan akad. Agar terhindar dari lima hal perusak akad IMBT diatur dalam Fatwa DSN Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *al-ijarah al-muntabiyah bi al-tamlik*, PBI Nomor: 7/46/PBI/2005 dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES).

Syarat berlakunya akad. Untuk kelangsungan akad diperlukan dua syarat adanya kepemilikan atau kekuasaan dan di dalam objek akad tidak ada hak orang lain.¹⁷ Bank Syariah merupakan pemilik objek akad IMBT sebagai pihak yang menyewakan barang kepada nasabah. Baik Bank Syariah dan nasabah merupakan orang yang mampu melaksanakan akad IMBT yaitu cakap dalam perbuatan hukum. Selain itu, mengenai objek akad yang disewakan kepada *mustajir* merupakan hak milik dari pihak *mu'jir* selama masa sewa. Setelah masa sewa berakhir terjadi pemindahan hak milik kepada nasabah dengan cara jual beli atau hibah.

Syarat adanya kekuatan hukum adalah persyaratan yang ditetapkan oleh *syara'* berkenaan dengan kepastian sebuah akad. Akad sendiri sesungguhnya sebuah *ilzam* (kepastian). Jika sebuah akad belum bisa dipastikan berlakunya seperti ada unsur tertentu yang menimbulkan hak *kehiyar*, maka akad ini dalam kondisi *ghairu lazim* (belum pasti), karena masing-masing pihak berhak menfasakhkan akad atau tetap melangsungkannya.¹⁸

Berdasarkan Fatwa DSN Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 pada bagian kedua mengatur ketentuan khusus mengenai janji pemindahan hak milik yang sifatnya tidak mengikat, hal ini mengundang penafsiran ganda.

1. Ketidakterikatan itu bisa dimaknai tidak terikat untuk membuat janji pemindahan hak milik, ketentuan ini tidak sejalan dengan maksud

¹⁷ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Amzah, Jakarta, 2013), hlm 151-152.

¹⁸ Ghufroon A. Masadi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2002), hlm 103.

diadakannya akad IMBT.

2. Dapat dimaknai tidak terikat untuk melaksanakan janji yang sudah disepakati dalam akad IMBT. Ketentuan seperti ini tidak lazim dalam hukum perjanjian yang dibuat dipandang sebagai undang-undang yang selalu mengikat dan harus ditaati.¹⁹

Jika suatu akad boleh tidak dilaksanakan, maka akad IMBT itu tidak ada gunanya dan akan kehilangan makna dan tujuannya, bahkan dapat menimbulkan *kezaliman*. Penyewa yang sejak semula berniat untuk memiliki benda dan telah melunasi seluruh angsurannya, sudah pasti merasa dirugikan jika ternyata penyewa tidak dapat memiliki barang karena pemberi sewa tidak mau menghibahkannya dengan alasan janji itu tidak mengikat. Pelaksanaan akad IMBT seperti ini tidak sesuai dengan tujuan dibuatnya akad IMBT yakni diakhiri dengan pemindahan hak milik. Selain itu, Pasal 324 ayat (2) KHES menyebutkan bahwa “Akad pemindahan kepemilikan hanya dapat dilakukan setelah masa *Ijarah Muntahiya bi Tamlik* berakhir”. Ketentuan tersebut dapat diartikan bahwa pemindahan kepemilikan melalui akad jual beli merupakan akad tersendiri yang bukan merupakan satu kesatuan dari akad IMBT. Sehingga dapat disimpulkan dalam akad IMBT tidak ada pemindahan kepemilikan, artinya tujuan dari akad IMBT tidak tercapai. Padahal pada hakekatnya akad IMBT berakhir ketika adanya pemindahan kepemilikan.

Analisis Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik Ditinjau dari Pendapat Para Ulama

Seperti yang sudah kita bahas diatas penggabungan akad terjadi pada *Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik* apabila terpenuhinya tiga komponen yaitu *objek sama, pelaku sama dan jangka waktu sama*. Ketentuan tersebut bersifat kumulatif, yang artinya apabila salah satu komponen tersebut tidak terpenuhi maka tidak terjadi penggabungan akad dan akad tersebut hukumnya sah atau boleh dilaksanakan. Berkaitan dengan tiga

¹⁹ Firdaus Muhammad Arwan, *Ijarah Muntahiya Bittamlik sebagai Kontruksi Hukum Perjanjian Sewa-Beli dalam Ekonomi Syariah*, Januari 2009.

komponen tersebut, akad IMBT memenuhi dua komponen yaitu objek akad IMBT yang digunakan sama baik dalam pilihan untuk menjual barang di akhir masa sewa atau pilihan menghibahkan barang diakhir masa sewa dan subyek akad IMBT sama, yaitu Bank Syariah dan nasabah. Sedangkan waktu pelaksanaannya tidak secara bersamaan. Pelaksanaan ini berdasarkan fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 dan Pasal 16 PBI Nomor: 7/46/PBI/2005 yang menyebutkan bahwa pelaksanaan pengalihan kepemilikan kepada penyewa hanya dapat dilakukan setelah akad *ijarah* dipenuhi.

Seiring dengan pendapat Dimyauddin Djuwani, bahwa akad IMBT bukanlah penggabungan dua akad. Namun, terdiri atas dua akad yang independen, yaitu akad sewa dan di akhir masa sewa dibentuk akad baru yang independen, yakni akad jual beli atau hibah.²⁰ Sedangkan Menurut ulama *Hanabillah*, pihak yang melakukan transaksi memiliki kebebasan penuh dalam menentukan kesepakatan dan syarat dalam sebuah akad, dan hukumnya adalah *mubah* (boleh) sepanjang tidak bertentangan dengan syara'. Ulama *Malikiyah* menyatakan, akad *ijarah* bisa digabungkan dengan akad jual beli dalam satu transaksi, karena tidak ada hal yang menafikan substansi keduanya. Begitu pula ulama Syafi'iyah dan Hanabalah berdasarkan fatwa dari konferensi *fiqh* Internasional pertama di *Bait at-Tammil al-Kuwaiti* (7-11 Maret 1987) yang mengakui keabsahan akad *al-ijarah al-muntahiyah bit-tamlik* yang diakhiri dengan akad *hibah*. Atau ketetapan ulama *fiqh* dunia No. 44 dalam sebuah konferensi di Kuwait (10-15 Desember 1988) yang menghadirkan alternatif solusi, yakni akad ini diganti dengan jual beli kredit, atau akad *ijarah*, dimana akhir perjanjian, penyewa diberi beberapa opsi, yaitu memperpanjang masa kontrak sewa, menyelesaikan akad dengan mengembalikan objek sewa, atau membeli objek sewa dengan harga yang berlaku di pasaran.²¹ Jika dikaitkan, akad IMBT merupakan bentuk opsi yang ketiga yaitu membeli objek sewa

²⁰ Dimyauddin Djuwani, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), hlm 131.

²¹ Dimyauddin Djuwani, *Pengantar Fiqh Muamalah....* hlm 131-165.

dengan harga yang berlaku dipasaran.

Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (*Financial Leasing With Purchase Option*) Ditinjau Dalam Persepektif Hukum Positif di Indonesia

***Analisis Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik* Ditinjau dari Jenis Perjanjian**

Pasal 1319 KUHPerdato menyebutkan dua kelompok perjanjian, yaitu perjanjian yang oleh undang-undang diberikan suatu nama khusus disebut dengan perjanjian bernama (*benoemde* atau *nominaatcontracten*) dan perjanjian yang dalam undang-undang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu disebut dengan perjanjian tak bernama (*onbenoemde* atau *innominaatcontracten*).²² Lahirnya perjanjian tak bernama adalah berdasarkan asas kebebasan berkontrak atau *partij otonomi* yang berlaku di dalam hukum perjanjian.²³ Salah satunya yaitu perjanjian IMBT. Perjanjian IMBT memang tidak dijelaskan secara jelas dalam KUHPerdato, sehingga perjanjian ini dikategorikan sebagai perjanjian tidak bernama. Walaupun demikian, perjanjian tidak bernama tetap berlandaskan ketentuan KUHPerdato, sebagaimana diatur dalam Pasal 1319 yang berbunyi: “*Semua perjanjian, baik yang mempunyai nama khusus, maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum, yang termuat di dalam bab ini dan bab yang lalu.*”

Pasal ini menyatakan bahwa perjanjian apa saja, baik yang diatur dalam KUHPerdato Buku III Bab V sampai dengan Bab XVIII dan yang terdapat di luar Buku III KUHPerdato tunduk pada ketentuan-ketentuan umum dari KUHPerdato Buku III dan Bab II. Sehingga akad IMBT walaupun termasuk kategori perjanjian tidak bernama tetap harus tunduk pada ketentuan KUHPerdato yang akan dijelaskan pada pembahasan selanjutnya.

²² Sri Gambir Melati Hatta, *Beli Sewa sebagai Perjanjian Tak bernama: Pandangan Masyarakat dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia*, (Alumni, Bandung, 2000), hlm 124-125.

²³ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, (Alumni, Bandung, 1973), hlm 19.

Analisis Akad Ijarah Muntabiya Bittamlik Ditinjau dari Unsur-unsur Perjanjiannya

1. Unsur esensialia dalam perjanjian berfungsi untuk membedakan perjanjian yang satu dengan yang lainnya. Jika dilihat dari sifat transaksi secara keseluruhan perjanjian IMBT sama sekali tidak mengandung unsur-unsur esensialia dari perjanjian yang diatur dalam KUHPerdara baik unsur sewa menyewa maupun unsur jual beli melainkan suatu bentuk pembiayaan karena terdapat opsi²⁴ pada saat sebelum disepakati bentuk akad IMBT yang akan dipilih. Namun, karena opsi tersebut ditentukan di awal perjanjian maka kedua bentuk perjanjian tersebut bersifat independen yaitu berdiri sendiri.

Berdasarkan PBI Nomor:7/46/PBI/2005 telah ditentukan bahwa dua perjanjian yang ada dalam perjanjian IMBT merupakan dua perjanjian yang terpisah. Sehingga teori yang digunakan dalam menganalisis unsur esensialia dalam perjanjian IMBT yaitu teori akumulasi. Menurut teori akumulasi, unsur-unsur perjanjian campuran dipilah-pilah. pemenuhan hak dan kewajiban dilakukan secara bertahap. Yang pertama pemenuhan hak dan kewajiban perjanjian sewa menyewa kemudian diikuti perjanjian jual beli atau pemberian (hibah). Sehingga dapat dijelaskan sebagai berikut:

a.) Perjanjian IMBT bentuk pertama, mengandung dua unsur esensialia yaitu unsur esensialia perjanjian sewa menyewa yang diatur dalam Bab VII KUHPerdara dan perjanjian jual beli yang diatur dalam Bab V KUHPerdara. Sedangkan bentuk kedua, mengandung dua unsur esensialia yaitu unsur esensialia perjanjian sewa menyewa dan perjanjian hibah yang diatur dalam Pasal 1666-1693 KUHPerdara. Dari kedua bentuk perjanjian IMBT tersebut, yang membedakan dengan perjanjian yang lainnya yaitu saat peralihan hak milik.

²⁴ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Labir dari Perjanjian*, (RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003), hlm 89.

b. Dari awal perjanjian nasabah sudah berniat untuk memiliki objek perjanjian IMBT dan Bank Syariah juga sudah berjanji untuk menjual atau menghibahkan. Namun, karena pembayaran dilakukan secara bertahap, maka peralihan hak milik atas kebendaaan baru dilaksanakan pada saat nasabah melakukan pembayaran tahap terakhir. Pada masa pembayaran yang dilakukan secara bertahap, ketentuan-ketentuan yang digunakan yaitu ketentuan pada sewa menyewa.

1. Unsur *naturalia* merupakan unsur yang pasti ada dalam suatu perjanjian, setelah unsur esensialianya diketahui secara pasti. Unsur *naturalia* berupa kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan oleh masing-masing pihak diantaranya:

a. *Perjanjian Sewa menyewa dalam perjanjian IMBT*

- 1) Kewajiban Bank Syariah sebagai pihak yang menyewakan yaitu menyerahkan barang yang disewakan kepada nasabah (penyewa), memelihara barang yang disewakan (Pasal 1551 dan 1552 KUHPdata) dan memberi kepada nasabah kenikmatan tenteram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan (Pasal 1556 KUHPdata).
- 2) Kewajiban nasabah sebagai pihak yang menyewa yaitu memakai barang yang disewa sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada barang itu menurut perjanjian yang ditentukan dalam perjanjian IMBT (Pasal 1561 KUHPdata) dan membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian IMBT.

b. *Perjanjian Jual beli dalam perjanjian IMBT*

- 1) Kewajiban Bank Syariah sebagai pihak penjual yaitu menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan

kepada nasabah, menanggung kenikmatan tentram atas barang dan menanggung terhadap cacat-cacat yang tersembunyi.

- 2) Kewajiban nasabah sebagai pembeli yaitu membayar harga pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian.

c. *Perjanjian hibah dalam perjanjian IMBT*

Penghibahan merupakan adalah suatu perjanjian cuma-cuma.²⁵ Artinya tanpa imbalan prestasi dari pihak penerima hibah. Sedangkan penghibah juga tidak ada kewajiban untuk menanggung kenikmatan tenteram dan cacat-cacat tersembunyi. Begitu juga dengan perjanjian IMBT, ketentuan hibah berlaku setelah seluru kewajiban-kewajiban perjanjian sewa-menyewa dipenuhi.

1. Unsur *aksidentalita* merupakan unsur pelengkap dalam perjanjian IMBT. Unsur aksidentalita dalam perjanjian IMBT diantaranya yaitu:

- a. Pasal 16 angka 5 PBI Nomor: 7/46/PBI/2005 menyebutkan bahwa “*Bank Syariah dapat mewakili kepada nasabah untuk mencari barang yang akan disewakan kepada nasabah*”.

- b. Pasal 327 ayat (1) dan (2) KHES menyebutkan

Pihak mu’jir dapat melakukan penyelesaian akad Ijarah Muntahiya bi tamlik bagi musta’jir yang tidak mampu melunasi pembiayaan sesuai tenggat waktu yang disepakati, dan penyelesaiannya dapat melalui shulh/ damai dan/ atau pengadilan;

- c. Pasal 328 KHES menyatakan

“Pengadilan dapat menentukan untuk menjual ma’jur Muntahiya bi tamlik

²⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Intermasa, Jakarta, 2002), hlm 98.

yang tidak dapat dilunasi oleh musta'jir dengan barga pasar untuk melunasi utang musta'jir".

Analisis Akad Ijarah Muntabiya Bittamlik Ditinjau dari Syarat-Syarat Perjanjian

Suatu perjanjian dinyatakan sah apabila memenuhi syarat perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara apabila:

a. Sepakat (asas konsensualisme) mereka yang mengikat dirinya mengandung makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah ada persesuaian kehendak para pihak dengan tiada kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*) dan penipuan (*bedrog*). Sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 KUHPerdara yang disebut dengan istilah *argumentum a contrarium*.²⁶ Kesepakatan yang merupakan syarat mutlak bagi hukum perjanjian modern.²⁷ Kesepakatan bagi hukum tentunya tidak hanya demi untuk tuntutan kesusilaan dan etis saja akan tetapi guna tercapainya kepastian hukum. Kesepakatan dibentuk oleh dua unsur yaitu penawaran dan penerimaan.²⁸ Untuk mengetahui terjadinya perjanjian dalam hal ini perjanjian IMBT terdapat beberapa teori antara lain *Uitings Theorie* (teori saat melahirkan kemauan), *Verzenden Theorie* (teori saat mengirim surat penerimaan), *Onvangs theori* (teori saat penerimaan surat penerimaan) dan *Vermings Theorie* (teori saat mengetahui surat penerimaan). Adanya kesepakatan perjanjian IMBT para pihak yang ditunjukkan dengan adanya tanda tangan yang dibubuhkan dalam standar kontrak yang dibuat oleh para pihak. Sepakat dalam arti bahwa di awal perjanjian setelah masa sewa selesai para pihak sudah menentukan memilih cara pemindahan kepemilikan dengan cara opsi beli atau pemberian (hibah). Hal ini bertujuan agar terjadi kejelasan.

²⁶ Nurachmad, *Buku Pintar Memahami & Membuat Surat Perjanjian*, (Transmedia Pustaka, Jakarta, 2010), hlm 8.

²⁷ Subekti, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Alumni, Bandung, 1980), hlm 13

²⁸ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsional dalam Kontrak Komersial*, (Kencana, Jakarta, 2011), hlm162.

b. Orang dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum apabila sudah dewasa, artinya umur 21 tahun atau sudah kawin walaupun belum berumur 21 tahun.²⁹ Menurut ketentuan pasal 1330 KUHPerdata yang dikatakan tidak cakap membuat perjanjian yaitu orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh di bawah pengampuan dan orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang telah dilarang membuat perjanjian tertentu. Kecakapan subyek membuat perjanjian, ini ditunjukkan dengan terciptanya perjanjian baku yang dalam hal ini adalah tentang perjanjian IMBT dan ada kebebasan pihak-pihak untuk menolak atau menerima perjanjian tanpa paksaan.

c. Kecakapan ditunjukkan berdasarkan tanda pengenal seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP), Surat Izin Mengemudi (SIM) dan lain sebagainya.

d. Suatu hal tertentu. Perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu yang merupakan pokok perjanjian yaitu obyek perjanjian.³⁰ Obyek ini bebas asalkan bukan obyek yang dilarang oleh hukum. Dalam perjanjian IMBT adanya objek perjanjian yaitu ditandai dengan tujuan dari perjanjian IMBT yaitu pemindahan hak milik dari suatu objek perjanjian. Obyek perjanjian ini diatur dalam Pasal 1333 ayat (1) dan (2) KUHPerdata dan Pasal 1334 KUHPerdata.

e. Suatu sebab yang halal. Sebab atau *causa* adalah hal yang menyebabkan adanya perhubungan hukum berupa rangkaian kepentingan-kepentingan yang harus dipenuhi secara yang termaktub dalam isi perhubungan hukum itu.³¹ Dalam perjanjian IMBT, syarat ini ditunjukkan dengan adanya tujuan yang tidak bertentangan dengan hukum, yaitu memindahkan kepemilikan barang atau obyek tertentu secara sah setelah perjanjian sewa menyewa selesai. Pemindahan

²⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992), hlm 92.

³⁰ Hartono Hadi Soepapto, *Pokok-Pokok Perikatan dan Hukum Jaminan*, (Liberty, Yogyakarta, 1984), hlm 34.

³¹ Wirjono Prodjodikoro, *Azaz-asas Hukum Perdata*, (Bale Bandung, Bandung, 1988), hlm 67.

kepemilikan barang dilakukan dengan salah satu dari dua cara yaitu jual beli atau *hibah* (pemberian). Syarat sahnya perjanjian, kini telah berkembang, bukan hanya berdasarkan ketentuan yang diatur dalam KUHPerdara, tetapi hakim telah menambah sahnya suatu perjanjian yaitu memenuhi asas keseimbangan berkontrak.

KESIMPULAN

Akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) merupakan akad baru yang menggabungkan antara dua akad dalam satu transaksi. Dalam prespektif hukum Islam IMBT telah memenuhi asas-asas, rukun dan tiga syarat akad. Sedangkan syarat yang tidak terpenuhi yaitu syarat adanya kekuatan hukum karena pada Fatwa DSN Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 terdapat ketentuan yang menimbulkan penafsiran ganda pada angka 2 bagian kedua yang mengatur ketentuan khusus dan Pasal 324 ayat (2) pada Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Para pakar ekonomi Islam baik itu pemikir ekonomi kontempore seperti Adimarwan, Al-Mujamma' Al-Fiqhi, dan ulama klasik seperti Hanabillah, Malikiyah, Syafi'iyah dan Hanabalah, hukum akad IMBT adalah *mubah* (boleh). Sementara itu IMBT jika ditinjau dari persepektif hukum positif (KUHPerdara), IMBT merupakan perjanjian tidak bernama (Pasal 1319) yang timbul dari asas kebebasan berkontrak (Pasal 1338) dan IMBT juga telah memenuhi syarat-syarat sah dari perjanjian (Pasal 1320) serta unsur-unsur perjanjian. Sedangkan akibat hukum yang ditimbulkan dari akad perjanjian IMBT adalah adanya hak dan kewajiban bagi mereka yang melakukannya.

DAFTAR PUSTAKA

- Antonio, Muhammad syafi'i, *bank syariah : dari teori ke praktik*, Jakarta: gema inzani dan tazkia cendekia, 2001.
- Ali, Daud, *Hukum Islam (Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia)*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2007.
- Azzam, Abdul Aziz Muhammad, *Fiqh Muamalat Sistem Transaksi dalam Fiqh Islam*, Amzah, Jakarta, 2010.
- Arwan, Firdaus Muhammad, *Ijarah Muntahiya Bittamlik sebagai Kontruksi Hukum Perjanjian Sewa-Beli dalam Ekonomi Syariah*, Januari 2009.
- Hatta, Sri Gambir Melati, *Beli Sewa sebagai Perjanjian Tak bernama: Pandangan Masyarakat dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia*, Alumni, Bandung, 2000.
- Karim, Adiwarman A, *Bank Islam (Analisis fiqih dan Keuangan)*, Cetakan ke-3, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006.
- Masadi, Ghuftron A, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2002.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Labir dari Perjanjian*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.
- Prodjodikoro, Wirjono, *Azas-azas Hukum Perdata*, Bale Bandung, Bandung, 1988.
- Subekti, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, Alumni, Bandung, 1980.
- Soepapto, Hartono Hadi, *Pokok-pokok Perikatan dan Hukum Jaminan*, Lliberty, Yogyakarta, 1984.
- Widjadja, Wangsa, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: Kompas Gramedia Building, 2012.